

Regierungsratsbeschluss

vom 1. April 2025

Nr. 2025/508

Zuchwil: Aufhebung Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Ausserfeld»

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Zuchwil unterbreitet dem Regierungsrat die Aufhebung des Gestaltungsplans «Ausserfeld» zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgendem Genehmigungsdokument:

- Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Ausserfeld».

Der aufzuhebende Gestaltungsplan wurde vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2014/1209 vom 1. Juli 2014 genehmigt. Der Gestaltungsplan betrifft die drei Parzellen GB Zuchwil Nrn. 1722, 1780 und 3050, welche sich im Privateigentum einer einzigen Grundeigentümerschaft befinden. Gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung der Einwohnergemeinde Zuchwil (genehmigt mit RRB Nr. 2003/478 vom 18. März 2003) ist im Geltungsbereich des Gestaltungsplans die Grundnutzung Gewerbezone mit beschränkter Wohnnutzung G festgelegt. Mit der Änderung des Bauzonen- und Gesamtplans und der Ergänzung des Zonenreglements (genehmigt mit RRB Nr. 2014/1209 vom 1. Juli 2014) wurde zudem im Bereich des Gestaltungsplanperimeters überlagernd zur Grundnutzung eine Spezialzone für publikumsintensive Anlagen festgelegt.

Der aufzuhebende Gestaltungsplan ist seit 10 Jahren rechtskräftig, wurde aber bis heute nicht realisiert. Gemäss Protokollauszug des Gemeinderats der Einwohnergemeinde Zuchwil hat sich der Bau eines Fachmarkts als nicht realisierbar erwiesen. Die Grundeigentümerschaft der drei Parzellen GB Zuchwil Nrn. 1722, 1780 und 3050 hat den Gemeinderat der Einwohnergemeinde Zuchwil mit der Aufhebung des Gestaltungsplans beantragt, weil er auf den genannten Parzellen basierend auf der rechtskräftigen Grundnutzung ein Bauprojekt realisieren möchte.

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Die Einwohnergemeinde Zuchwil hat den Ortsplanungsprozess mit der Erstellung des räumlichen Leitbilds bereits in Angriff genommen. Die Ortsplanungsrevision wird bis zur Fertigstellung einige Zeit in Anspruch nehmen. Somit rechtfertigt sich eine von der Gesamtrevision der Ortsplanung losgelöste vorzeitige Aufhebung des Gestaltungsplans.

Die rechtskräftige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Zuchwil sieht keine Gestaltungsplanpflicht für das betroffene Areal vor. Nach der Aufhebung des Gestaltungsplans gilt die Grundnutzung gemäss dem rechtsgültigen geänderten Bauzonenplan und dem entsprechenden rechtsgültigen Zonenreglement. Für die Prüfung der Zonenkonformität des vorgesehenen Bauprojekts ist die örtliche Baubehörde zuständig.

Die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt bei kommunalen Nutzungsplänen der Gemeinde (§ 5^{quater} Abs. 2 der kantonalen Geoinformationsverordnung, GeoIV; BGS 711.271). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im Geoportal des Kantons publiziert werden können. Im vorliegenden Fall wird das Bau- und Justizdepartement nach Rechtskraft der Aufhebung des Gestaltungsplans die Nachführung der Geodaten und die Aktualisierung des Planregisters sicherstellen.

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Zuchwil hat die Aufhebung des Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften «Ausserfeld» am 9. Januar 2025 beschlossen.

2.2 Prüfung von Amtes wegen

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

Die vorgelegte Planung erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1). Sie ist zu genehmigen.

2.3 Verfahren

Eine öffentliche Auflage ist für die Aufhebung des vorliegenden Gestaltungsplans nach § 47 Abs. 1 PBG nicht nötig. Die Grundeigentümerschaft hat selbst den Antrag zur Aufhebung des Gestaltungsplans an die Einwohnergemeinde gestellt. Insofern hat die Anhörung der betroffenen Grundeigentümerschaft bereits stattgefunden. Der Aufhebungsbeschluss durch den Regierungsrat unterliegt der Beschwerde nach § 17 Abs. 1 PBG.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

3. **Beschluss**

- 3.1 Die Aufhebung des Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften «Ausserfeld» der Einwohnergemeinde Zuchwil wird genehmigt.
- 3.2 Die Aufhebung des Gestaltungsplans liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Zuchwil hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG die Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.
- 3.3 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs. 1 GeoIV beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters zu veranlassen.

- 3.4 Die Einwohnergemeinde Zuchwil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 1'030.00, zu bezahlen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Zuchwil, Hauptstrasse 65, 4528 Zuchwil

Genehmigungsgebühr:	Fr. 1'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	<u>Fr. 1'030.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011133 / 014

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (AR) (2), Dossier-Nr. 102'864, mit Akten (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde Zuchwil, Hauptstrasse 65, 4528 Zuchwil, mit Belastung im Kontokorrent

(Einschreiben)

Abteilung Planung und Bau, Einwohnergemeinde Zuchwil, Hauptstrasse 65, 4528 Zuchwil

WAM Planer und Ingenieure AG, Florastrasse 2, 4502 Solothurn

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Zuchwil: Genehmigung

Aufhebung Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Ausserfeld»)